

Merkantile (psychologische) Wertminderung einer Liegenschaft infolge einer Tunnel servitut (§ 3 Abs 1, § 7 Abs 1 LBG)

1. Die Auswahl der Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts (vgl § 3 Abs 1 LBG) hat danach zu erfolgen, welche Methode am besten den Umständen des Einzelfalles gerecht wird. Nach § 7 Abs 1 LBG hat der Sachverständige selbst die geeignete Methode unter Beachtung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen, wenn ihm das Gericht nicht eine bestimmte Bewertungsmethode vorgibt.
2. Die Auswahl der Methode ist grundsätzlich eine dem Tatsachenbereich zuzurechnende Frage. Sie kann vom OGH nur dann überprüft werden, wenn das Rekursgericht die vom Erstgericht gewählte Methode ohne Änderung der Sachverhaltsgrundlage aufgrund rein abstrakter Argumente modifiziert und dadurch zu anderen Ergebnissen gelangt als das Erstgericht. Ebenso, wenn die dem Tatsachenbereich zugehörige Ermittlung des Verkehrswertes auf mit den Gesetzen der Logik oder der Erfahrung unvereinbaren Schlussfolgerungen beruht.
3. Mangels Vergleichswerten von Grundstücken mit und solchen ohne Untertunnelungen lassen die Bewertungsmethoden des LBG keine Schlussfolgerungen mit der im Anlassfall notwendigen Sicherheit zu.
4. Die vom Sachverständigen gewählte Methode, die auf die üblicherweise im Wiener U-Bahn-Bau erfolgten Entschädigungen zurückgreift – nämlich als prozentueller Abschlag vom Wert der tatsächlich in Anspruch genommenen Grundstücksfläche – widerspricht weder den Gesetzen der Logik, noch beruht sie auf mit der Erfahrung unvereinbaren Schlussfolgerungen.
5. Der Umstand, dass bei anderen Sachverhalten eine zusätzliche Wertminderung der verbleibenden, von der Servitut nicht unmittelbar in Anspruch genommenen Grundstücksteile feststellbar und daher auch zu berücksichtigen war, lässt nicht den zwingenden Schluss zu, dass dies auch im Anlassfall möglich sein müsste. Für eine Überprüfung dieses Umstandes durch den OGH besteht daher kein Anlass.

OGH vom 18. Dezember 2009, 6 Ob 171/09d

Nach Auffassung der Rechtsmittelwerber ist der Revisionsrekurs zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, unter welchen Voraussetzungen der Ersatz der merkantilen Wertminderung einer Baulichkeit, die sich auf der von einer Tunnel servitut betroffenen Liegenschaft befinde, zustehe bzw wann ein solcher Ersatz nicht zugesprochen werden könne. Sie stehen weiter auf dem Standpunkt, dass nicht nur hinsichtlich des Grundwerts der in Anspruch genommenen Servitutsfläche, sondern auch hinsichtlich der – von der Servitut nicht unmittelbar betroffenen – Hausfläche, somit auch vom Haus der Antragsteller, eine Wertminderung zu berücksichtigen sei.

Eine im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG erhebliche Rechtsfrage wird damit nicht aufgezeigt:

1. Die Entschädigung von € 5.800,- wurde nur wegen der merkantilen (psychologischen) Wertminderung der Liegenschaft der Antragsteller infolge der im Enteignungsverfahren begründeten Tunnel servitut (L. Tunnel) zuerkannt.

2. Die Auswahl der Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts, wofür gemäß § 3 Abs 1 LBG insbesondere das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren in Betracht kommen, hat danach zu erfolgen, welche Methode am besten den Umständen des Einzelfalls gerecht wird (9 Ob 74/08k; 2 Ob 282/05t mwN). Gemäß § 7 Abs 1 LBG hat der Sachverständige selbst die geeignete Methode unter Beachtung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen, wenn ihm das Gericht nicht eine bestimmte Bewertungsmethode vorgibt (9 Ob 74/08k; 2 Ob 282/05t mwN). § 3 Abs 1 LBG enthält somit keine abschließende Aufzählung der zulässigen Bewertungsverfahren (RIS-Justiz RS0109006). Die Auswahl der Methode kann im Enteignungsverfahren nur dann als eine nicht nur dem Tatsachenbereich zuzurechnende Frage vom Obersten Gerichtshof überprüft werden, wenn das Rekursgericht die vom Erstgericht gewählte Methode ohne Änderung der Sachverhaltsgrundlage aufgrund rein abstrakter Argumente modifiziert und dadurch zu anderen Ergebnissen gelangt als das Erstgericht. Sonst gehört die Ermittlung des Verkehrswerts dem Tatsachenbereich an, es sei denn, sie beruhte auf mit den Gesetzen der Logik oder der Erfahrung unvereinbaren Schlussfolgerungen (9 Ob 74/08k mwN; 2 Ob 282/05t mwN).

Im Anlassfall hat der Sachverständige seine Prämissen klar aufgezeigt und darauf hingewiesen, dass mangels Vergleichswerten der Grundstücke ohne Untertunnelungen im Verhältnis zu solchen mit Untertunnelungen die durch das Liegenschaftsbewertungsgesetz vorgegebenen Bewertungsmethoden keine Schlussfolgerungen mit der im Anlassfall notwendigen Sicherheit zulassen. Die von ihm gewählte Methode, die insbesondere auf die üblicherweise im Wiener U-Bahn-Bau erfolgten Entschädigungen zurückgreift (die als prozentueller Abschlag vom Wert der tatsächlich in Anspruch genommenen Grundstücksfläche erfolgen), widerspricht daher weder den Gesetzen der Logik, noch beruht sie auf mit der Erfahrung unvereinbaren Schlussfolgerungen (9 Ob 74/08k). Soweit bei anderen Sachverhalten eine – zusätzliche – Wertminderung der verbleibenden, von der Servitut nicht unmittelbar in Anspruch genommenen Grundstücksteile feststellbar und daher auch zu berücksichtigen war (RIS-Justiz RS0057972), lässt dies nicht den zwingenden Schluss zu, dass dies auch im Anlassfall möglich sein müsste. Eine Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof hat daher nicht stattzufinden.

*Vgl dazu die Ausführungen von **Kerschner** in diesem Heft Seite 124.*